CAIET DE SARCINI

privind achiziția unui imobil cu destinația de sediu pentru Inspectoratul General pentru Imigrări

Cuprins

I. OBIECTIVE 2
II. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ 2
III. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI ȘI EFECTUL DORIT PRIN REALIZAREA ACHIZIȚIEI IMOBILULUI 2
IV. CERINTE REFERITOARE LA IMOBIL 3
A. INFORMAȚII GENERALE ȘI CERINȚE TEHNICO-FUNCTIONALE ALE IMOBILULUI CE URMEAZĂ A FI ACHIZIȚIONAT 3
B. CERINȚE MINIME PRIVIND SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI 4
C. CERINȚE MINIME PRIVIND STRUCTURA DE REZISTENTĂ 5
D. CERINȚE MINIME PRIVIND INSTALAȚIILE PENTRU CONSTRUCȚII 5
E. CERINȚE MINIME PRIVIND SUPRAFEȚELE, CARACTERISTICILE FUNCȚIONALE, COMPARTIMENTAREA ȘI FINISAJELE ... 6
F. CONFORMAREA TEHNICO-FUNCȚIONALĂ SPECIFICĂ A IMOBILULUI 6
G. RECOMPARTIMENTĂRI, FINISAJE ȘI ALTE CERINȚE 8
V. CONDIȚII CONTRACTUALE ȘI PREDARE 8

I. OBIECTIVE

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația pentru atribuirea ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează, de către fiecare ofertant, propunerea tehnică.

Acest caiet de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică corespunzătoare cu necesitățile autorității contractante.

În cadrul procedurii, Inspectoratul General pentru Imigrări, cu sediul în strada Locotenent Colonel Marinescu Constantin, nr. 15A, Sector 5, București îndeplinește rolul de Autoritate Contractantă.

Secțiunea conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate în privința achiziției unui imobil ce va deservi aparatul propriu al Inspectoratului General pentru Imigrări.

În acest sens, orice ofertă prezentată va fi luată în considerare, dar numai în măsura în care oferta prezentată de operatorul economic îndeplinește cerințele din caietul de sarcini.

II. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: Inspectoratul General pentru Imigrări (IGI);
Adresa: București, sector 5, str. Lt. Col. Marinescu Constantin, nr. 15A;
Nr. de tel/fax/e-mail: 021.4107513/021.4107501/igi@mai.gov.ro;
Inspectoratul General pentru Imigrări a fost înființat prin Legea nr. 118/2012 *privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 18/2012 pentru modificarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 30/2007 privind organizarea și funcționarea Ministerului Afacerilor și Internelor*, care prevede că I.G.I. este organ de specialitate al administrației publice centrale, cu personalitate juridică, organizat la nivel central și teritorial, în subordinea Ministerului Afacerilor Interne, denumit în continuare M.A.I., care are ca scop implementarea politicilor României în domeniul migrației, azilului și integrării străinilor, precum și a legislației relevante în aceste domenii.

III. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI ȘI EFECTUL DORIT PRIN REALIZAREA ACHIZIȚIEI IMOBILULUI

Inspectoratul General pentru Imigrări are în compunere, în principal, aparatul propriu și structuri subordonate în fiecare componentă administrativ-teritorială a României, la nivel de birou/serviciu, respectiv centre regionale.

La nivelul **aparatului propriu**, Inspectoratul General pentru Imigrări **îşi desfăşoară activitatea în 4 sedii diferite** situate în sectoarele 1, 4 şi 5 ale municipiului Bucureşti (str. Căpitan Aviator Alexandru Şerbănescu nr. 50 sector 1, str. Domnița Anastasia nr. 2-4 sector 5, str. Lt. col. Marinescu Constantin nr. 15A sector 5 şi str. Tudor Gociu nr. 24 sector 4).
Astfel, **obiectul caietului de sarcini este reprezentat de achiziția unui imobil** (teren și construcție) **cu destinația de sediu central al instituției**, în care va funcționa aparatul propriu al IGI, astfel încât se va asigura un spațiu de lucru și un climat optim pentru personalul instituției, se vor eficientiza fluxurile de lucru în sensul că vor fi eliminate deplasările între actualele sedii ale inspectoratului în scopul transportului documentelor pentru avizare/aprobare, va crește eficiența și eficacitatea activităților specifice, prin reducerea resurselor materiale și financiare utilizate, precum și a timpului de reacție în cazul unor categorii de activități.

Totodată, se va asigura funcționarea în parametrii proiectați a bazelor de date de importanţă naţională (Sistemul Informatic de Management al Străinilor) şi europeană (Sistemul EURODAC), cu impact direct și imediat asupra procesului de management al imigrației și nu numai.

Mai mult, se vor asigura premisele necesare dezvoltării ulterioare a sistemelor informatice în sprijinul digitalizării unor categorii de proceduri/procese, precum și la proiectarea și funcționarea în parametri optimi a sistemului necesar implementării la nivelul României a cadrului european de interoperabilitate.

De asemenea, prin achiziționarea unui imobil, se va asigura un nivel de reprezentativitate optim, în contextul activităților de reprezentare externă ocazionate de primirea unor delegații ale misiunilor diplomatice acreditate în România, organizații naționale și internaționale, reprezentanți ai structurilor europene sau ale autorităților naționale din alte țări cu competențe similare.

IV. CERINȚE REFERITOARE LA IMOBIL

Imobilul care face obiectul prezentului caiet de sarcini, trebuie să acopere nevoile I.G.I., identificate respectiv, clădire/clădiri cu destinația de birouri (maximum 3, în cadrul aceluiași imobil, având același proprietar/ coproprietari) în suprafață utilă de minimum 5189 mp și teren aferent.
De asemenea, imobilul trebuie să aibă amenajat un spațiu destinat pentru parcarea autoturismelor instituției.

A. INFORMAȚII GENERALE ȘI CERINȚE TEHNICO-FUNCTIONALE ALE IMOBILULUI CE URMEAZĂ A FI ACHIZIȚIONAT

- **Amplasarea imobilului**

Imobilul poate fi situat atât în Municipiul București cât și în zonele de proximitate la o distanță de maxim 9 km rutieri de sediul central al MAI-situat în Piața Revoluției nr. 1 A, sector 1, București (distanța rutieră măsurată conform www.distanta.ro).

Având în vedere destinația imobilului care urmează a fi achiziționat, respectiv sediul aparatului propriu al IGI și nevoia permanentă de deplasare a conducerii IGI la sediul central al MAI și la alte instituții publice centrale, se impune ca aceasta să se afle în municipiul București și/sau în zonele de proximitate la o distanță de maximum 9 km rutieri de sediul central al MAI-situat în Piața Revoluției nr. 1 A, sector 1, București (distanța rutieră măsurată conform www.distanta.ro).

Imobilul nu trebuie să fie afectat de sistematizare, iar accesul la acesta să se efectueze ușor, atât cu mijloacele de transport în comun cât și pedestru, după cum urmează: existența a cel puțin două mijloace de transport în comun cu stația la o distantă de maxim 750m față de imobilul ofertat. Se consideră îndeplinită cerința și în situația în care există cel puțin un mijloc de transport public în comun cu minim două trasee (linii diferite).

Accesul la imobil trebuie să se efectueze facil, din calea de circulație auto și pietonală publică.

- **Condiții generale privind imobilul**

Imobilul va fi compus din clădire/clădiri existente cu destinația de birouri (maximum 3, în cadrul aceluiași imobil, având același proprietar/ coproprietari) și terenul aferent (respectiv terenul ocupat de clădire/clădiri și terenul liber de construcții).

Imobilul existent trebuie să fie independent atât ca spații, cât și ca branșamente pentru utilități. Imobilul trebuie să aibă realizate branșamentele pentru utilități, după caz (minim energie electrică, gaze, apă și canalizare).

Imobilul trebuie să fie distinct, iar în cazul în care imobilul este alipit de o altă clădire, să nu existe căi de comunicare/acces comune, respectiv să nu fie posibilă trecerea dintr-un imobil în celălalt.

Imobilul trebuie să respecte prevederile normativelor în vigoare privind accesul persoanelor cu dizabilități.

Clădirea/clădirile trebuie să fie recepționate (recepție la terminarea lucrărilor) cel mai târziu în anul 2000.

Inspectoratul General pentru Imigrări, în calitate de instituție publică nu va plăti comision unei agenții imobiliare. În concluzie, vânzătorii nu trebuie să își cuprindă sau să evidențieze în cadrul propunerii lor financiare costuri aferente unui eventual comision plătit către o agenție imobiliară publicitate/reprezentare sau intermediere.

B. CERINȚE MINIME PRIVIND SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI

- **Cerințe ce vor fi îndeplinite atât la momentul depunerii ofertelor, cât si la momentul încheierii contractului de vânzare final**

Imobilul achiziționat trebuie să fie compus din clădire/clădiri existente și teren, să se afle în circuitul civil să nu fie afectat de nici o cauză de inalienabilitate legală sau convențională, să nu facă obiectul altor contracte de vânzare, schimb, donație sau promisiuni bilaterale de vânzare și să nu facă obiectul nici unei urmăriri silite (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), să fie înscris în cartea funciară cu număr cadastral, dovedit cu extrasul de carte funciară eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent. Procedura de achiziție poate fi parcursă și pentru bunurile imobile grevate de ipoteci legale sau pentru care există încheiate contracte de închiriere. În aceste cazuri contractele de vânzare vor fi încheiate numai după ridicarea ipotecilor, respectiv stingerea obligațiilor asumate prin contractele de închiriere. Totodată pot face obiectul ofertării bunuri imobile asupra cărora se pot executa lucrări de natura reparațiilor curente sau a intervențiilor, pentru îndeplinirea cerințelor impuse de destinația finală a construcției, cu excepția lucrărilor care au ca scop modificarea clasei de risc seismic.

Imobilul nu trebuie să fi făcut obiectul unei finanțări din fonduri externe nerambursabile pentru achiziție/construire cu excepția situației în care perioada de sustenabilitate/ obligația de păstrare a destinației a fost îndeplinită, sens în care, vânzătorul este obligat să pună la dispoziția autorității contractante toate documentele de referință.

Cerințe necesare pentru ofertele admisibile

- In situatia in care oferta va fi considerata admisibilă de catre achizitor, pe durata vizionarii efective a imobilului ofertat, ofertantul va pune la dispoziția comisiei de evaluare un document ***inventar*** al imobilului din care sa rezulte **starea de fixație** a imobilului, document verificat de către comisia tehnică și vânzător.

Cerințe ce vor fi îndeplinite la data semnării contractului de vânzare

Imobilul nu trebuie să fie grevat de sarcini ori purtător de obligații.

C. CERINȚE MINIME PRIVIND STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

Structura de rezistență a clădirii trebuie să fie compatibilă cu funcțiunea principală a clădirii, respectiv cea de birouri.

Eventualele modificări care au survenit asupra structurii de rezistență sau componentelor nestructurale după recepția acesteia la terminarea lucrărilor, trebuie să fie realizate integral în acord cu cerințele legale privind calitatea în construcții în vigoare la data edificării (expertiza tehnică, proiect tehnic, autorizație de construire etc.) și definitivate prin proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

D. CERINȚE MINIME PRIVIND INSTALAȚIILE PENTRU CONSTRUCȚII

- **Instalații Termice/Ventilație/Climatizare**

În spațiile de birouri trebuie să fie prevăzute sisteme de ventilare-climatizare care să asigure microclimatul și confortul termic.

Toate echipamentele necesare pentru distribuirea agentului termic (pompe, distribuitoare, dispozitive de reglaj hidraulic, vase de expansiune etc.), sunt instalate în spațiul destinat centralei termice sau în spații adiacente acestuia în situația în care agentul termic nu este asigurat de la rețeaua publică/orășenească.

Cazanul/cazanele trebuie să dispună de automatizare care să asigure funcționarea în condiții de siguranță și să dețină autorizație de funcționare ISCIR.

Toate conductele de distribuție a agentului termic trebuie să fie protejate împotriva pierderilor de căldură cu termoizolație corespunzătoare.

Climatizarea spațiilor se realizează cu ajutorul agregatelor de climatizare, conductelor de distribuție si a ventil convectoarelor sau cu aparate de aer condiționat.

- **Instalații de curenți slabi**

Clădirea/clădirile, este/sunt prevăzută/prevăzute cu sisteme de curenți slabi complexe, astfel:

- Minimum instalație de detectare, semnalizare si alarmare la incendiu;
- Minimum instalație de avertizare noxe în parcaje subterane, acolo unde spațiile sunt închise.

- **Instalații Electrice**

Alimentarea cu energie electrică trebuie să respecte avizul tehnic de racordare și proiectul tehnic din postul de transformare propriu sau postul operatorului de distribuție. Tabloul general să fie amplasat într-un spațiu special destinat acestuia.

Distribuția principala de joasă tensiune furnizează energie pentru următoarele servicii:

- Iluminat și prize;
- Încălzire, ventilație, și sisteme de climatizare;
- Hidranți și grupuri de pompare;
- Lifturi de persoane;

Existența următoarelor măsuri de protecție:

- Protecția împotriva trăsnetelor;
- Protecția împotriva supratensiunilor.

- **Instalații sanitare**

Alimentarea cu apă potabilă se face din rețeaua publică de apă potabilă sau sursă proprie care să asigure debitul și calitatea corespunzătoare.

Alimentarea cu apă se face prin conducte din țeavă izolată termic.

Conductele de evacuare apă menajeră sunt izolate corespunzător.

Să fie prevăzute grupuri sanitare pentru bărbați si femei pe fiecare etaj în parte.

E. CERINȚE MINIME PRIVIND SUPRAFEȚELE, CARACTERISTICILE FUNCȚIONALE, COMPARTIMENTAREA ȘI FINISAJELE

Suprafața utilă a clădirii/clădirilor cu destinația de birouri (maximum 3, în cadrul aceluiași imobil, având același proprietar/ coproprietari) trebuie sa fie de minimum 5189 mp. Ca spații utile pot fi considerate toate spațiile care prin măsuri de compartimentare-amenajare-schimbare de destinație vor asigura cerințele de spații de birouri.

Clădirea trebuie să aibă finisaje de calitate inclusiv în ceea ce privește elementele pe verticală ale structurii de rezistență.

Imobilul trebuie să aibă minim 20 de locuri de parcare pentru autoturisme, amenajate în spații subterane sau supraterane.

Grupurile sanitare trebuie să fie separate pentru bărbați și femei și să corespundă normelor sanitare și destinației clădirii. Elementele verticale din zona grupurilor sanitare trebuie să fie finisate prin placări ceramice. Pardoseala în zona grupurilor sanitare trebuie să fie realizată prin placări ceramice gresie/piatră naturală de interior.

Obiectele sanitare trebuie să fie de actualitate și ușor de întreținut.

Imobilul trebuie să dispună de lifturi dimensionate corespunzător, în concordanță cu forma, dimensiunile și destinația clădirii. După caz, la clădirile înalte trebuie prevăzut lift de intervenție conform reglementărilor tehnice. Scările precum și căile de evacuare trebuie să fie accesibile și marcate corespunzător.

Construcția trebuie să aibă amenajat, în zona de subsol, adăpost de protecție civilă în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, doar în cazul în care autorizația de securitate la incendiu impune această obligativitate.

Părțile subterane ale clădirii trebuie să fie etanșe la acțiunea apelor subterane.

F. CONFORMAREA TEHNICO-FUNCȚIONALĂ SPECIFICĂ A IMOBILULUI

- **Componente structurale și arhitecturale**

În acord cu destinația de sediu al IGI, în conformitate cu reglementarea tehnică CR 0/ 2012 publicată de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, clădirea/clădirile vor fi încadrate în clasa II de importanță-expunere.

În cazul în care, clădirea/clădirile cuprinse în ofertă sunt încadrate în clasa III de importanță-expunere, ofertantul se obligă să realizeze și să prezinte o expertiză tehnică, în termen de maxim 30 zile de la emiterea solicitării de clarificare, din care să rezulte următoarele:

- clădirea/clădirile pot fi încadrate în clasa II de importanță-expunere, întrucât îndeplinesc cerințele tehnice necesare;
- clădirea/clădirile pot fi încadrate minim în categoria de risc seismic III (Rs III) în conformitate cu normativele incidente în vigoare (conform Legii nr.212/2022, cu modificările și completările ulterioare)
- în acord cu destinația de sediu IGI, potrivit ,,Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor" aprobat cu HGR nr.766/1997, clădirea/clădirile va fi încadrată minim în categoria <<C>> de importanță.

- **Instalații**

Instalații de curenți slabi

Configurare fizică a rețelei va permite extinderea ulterioară a acesteia (mărirea numărului de porturi și adăugarea de echipamente active) fără diminuarea performanțelor acesteia;

La fiecare nivel, clădirea/clădirile vor dispune de spații care să permită amenajarea de camere tehnice de agregare servicii de voce-date cu dimensiune de minimum 10 mp.

Va fi asigurat circuit electric separat direct din tabloul general pentru camerele tehnice cu asigurarea redundanței și protecției alimentării acestora.
Clădirea/clădirile vor dispune de un spațiu suficient (cameră/camere în suprafață de min. 70 mp cu o înălțime adecvată) pentru Data Center, care să poată găzdui un minim de 10 Rack-uri 19 inch (min. 42u-1990 x800 x 1000) și instalație de răcire adecvată.
Ca alternativă pentru spațiul destinat Datacenter poate fi și modular, bazat pe o soluție de tip container, în imediata apropiere a clădirii de birouri pe care o deservește, care să asigure infrastructura necesară (rack-uri pentru instalarea echipamentelor, cablare FO și Cu, electroalimentare protejată, climatizare redundantă securitate fizică) pentru funcționarea echipamentelor IT&C.
Construcția va permite amplasarea unui pilonet de antenă- capabil să suporte la vârf o greutate de minim 1000 kg.
Totodată, clădirea/clădirile vor dispune sau vor asigura condițiile instalării unui sistem de control acces şi sistem antiefracţie centralizat pentru toate spaţiile şi uşile de acces. Monitorizarea va fi asigurată la nivelul parterului într-o încăpere/spaţiu destinat pentru personalul de pază şi control.

Instalaţii termice/sanitare/ventilare

Pentru asigurarea confortului termic, vor fi prevăzute echipamente pentru producerea agentului termic de încălzire, centrală termică sau pompe de căldură/chillere alimentate cu energie electrică, după caz. Cazanele vor fi echipate cu arzătoare de gaze naturale complet automatizate, asigurându-se astfel alimentarea redundantă a clădirii cu agent termic.
Camera centralei termice va fi într-un spaţiu special prevăzut cu respectarea prevederilor prescripţiilor ISCIR, a normelor tehnice pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, precum şi a normativelor I 13 şi I 7.
Evacuarea gazelor arse se realizează printr-un coş de fum executat şi dimensionat corespunzător astfel încât să asigure evacuarea şi dispersia gazelor de ardere respectându-se legislaţia în vigoare privind execuţia (Normativ I 13, Legea 10/1995, GT 060-2003), precum şi legislația de mediu.

Instalații electrice

Pentru asigurarea continuității alimentarii cu energie electrică de la rețea vor fi prevăzute minim o sursă de alimentare alternativă (grup electrogen – dimensionat corespunzător pentru clădirea/clădirile aferente) putând asigura alimentarea tuturor consumatorilor aflați în clădire/clădiri.
Receptorii care au regim special privind continuitatea în alimentare vor fi alimentați dintr-un tablou de consumatori vitali principal, direct sau prin intermediul tablourilor de siguranță secundare.
Tabloul principal de consumatori vitali este alimentat din tabloul general ca sursă de bază și din grupul electrogen cu pornire automată ca sursă de rezervă. Acesta va fi racordat dinaintea tabloului electric general.
Clădirea/clădirile trebuie să dispună de Priza de pământ pentru instalație de paratrăsnet și de cea de protecție împotriva tensiunilor de atingere.

Alimentare cu apă

Presiunea necesară în instalația de alimentare cu apă pentru consum menajer, cât și pentru stingerea incendiilor se asigură cu grupuri de pompare proprii montate în camere special amenajate adiacent rezervoarelor de apă (dacă autorizația de securitate la incendiu a prevăzut astfel de instalații).
Din rețeaua publică sau din puțul de adâncime se va alimenta rezervorul tampon de apa potabilă și rezervorul de apa pentru incendiu (dacă autorizația de securitate la incendiu a prevăzut astfel de rezervoare).
În camera grupului de pompare incendiu și în camera grupului de pompare menajer se vor prevedea bașe echipate cu pompe pentru evacuarea apelor accidentale (după caz).

Instalații de detectare, semnalizare, alarmare și stingere a incendiilor

Clădirea/clădirile trebuie să fie echipate cu instalații de detectare, semnalizare, alarmare si stingere a incendiilor și iluminat de securitate, prevăzute în autorizația de securitate la incendiu, funcționale, dintre care, exemplificăm:

- Instalații de stingere cu hidranți interiori;
- Instalație de stingere cu hidranți exteriori;
- Instalație automată de stingere a incendiilor pentru încăperile cu destinația de spațiu tehnic IT;
- Instalație de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu cu acoperire totală;
- Iluminat de securitate pentru evacuare;
- Iluminat de securitate pentru marcarea hidranților interiori;

G. RECOMPARTIMENTĂRI, FINISAJE ȘI ALTE CERINȚE

Spațiile vor permite re/compartimentări și se vor încadra în toate prevederile legale în vigoare la data predării, referitor la spațiile administrative/ de birouri, fără ca aceste re/compartimentări să afecteze negativ structura de rezistență a clădirii.

Vânzătorul va pune la dispoziția cumpărătorului cartea tehnică a imobilului în vederea analizării, de către specialiștii din cadrul IGI a posibilităților de re/compartimentare (după caz).

Pardoselile vor fi finisate cu:

- Mochetă/parchet etc. pentru încăperile cu destinația de birouri, săli ședință, săli conferință, anticamerele birourilor funcțiilor de comanda.
- Gresie/TARKETT/piatră naturală de interior pentru grupurile sanitare si pentru vestiare, oficii, spațiile de depozitare, holuri.

Trebuie asigurată lumina naturală corespunzătoare, pe cât posibil, în toate spațiile de lucru. Lumina artificială să îndeplinească parametrii necesari pentru condițiile de muncă în conformitate cu normele europene (Normativ NP 061-02).

Toată suprafața imobilului trebuie să fie delimitată de vecinătăți, accesul în incintă făcându-se controlat, prin zone specifice. Construcția principală va avea, după caz anexe tehnice integrate în cadrul limitei de proprietate, astfel încât să asigure buna funcționare a instalațiilor.

Anexat propunerii tehnice, se vor prezenta fotografii ale imobilului, din exterior și din interior, precum și orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

V. CONDIȚII CONTRACTUALE ȘI PREDARE

A. CONDIȚII CONTRACTUALE

- **Dreptul de proprietate și riscul Contractului de vânzare**

Proprietatea se transferă Cumpărătorului la momentul încheierii contractului de vânzare, în formă autentică, fiind urmată, în mod obligatoriu, de efectuarea tuturor demersurilor necesare înscrierii în cartea funciară.

Riscul contractului rămâne în sarcina vânzătorului cât timp bunul nu este predat. În cazul pieirii fortuite a bunului, vânzătorul pierde dreptul la contraprestație, iar dacă a primit-o este obligat să o restituie.

De asemenea, odată cu dreptul de proprietate asupra imobilului (împreună cu toate accesoriile și toate bunurile destinate folosinței sale) se transmit și toate drepturile ce decurg din avizele si autorizațiile, certificatele emise până la acel moment.

Ofertantul are obligația de a include în prețul ofertei și contravaloarea tuturor cheltuielile aferente încheierii contractului de vânzare (ex.: taxe notariale).

Astfel, aceste cheltuieli vor fi suportate de către ofertantul desemnat câștigător, în acest scop contractul de vânzare conținând obligatoriu clauze exprese în consecință.

B. RECEPȚIA IMOBILULUI

Vânzătorul are obligația de a preda imobilul, până la data asumată prin ofertă, conform prevederilor prezentului Caiet de sarcini, dar nu mai mult de 14 zile de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.

În urma operațiunilor de verificare se va încheia procesul verbal de recepție a imobilului care atestă predarea acestuia către IGI cu respectarea tuturor cerințelor din caietul de sarcini și asumate prin ofertă.

Procesul verbal de recepție privind îndeplinirea cerințelor din caietul de sarcini și asumate prin ofertă trebuie să ateste și predarea în original de către Vânzător a tuturor titlurilor și documentelor privitoare la proprietatea și folosința bunului, incluzând, dar fără a se limita la:

- Actul de proprietate asupra imobilului (teren si clădire/clădiri) însoțit de toate documentele care fac parte din istoricul proprietății și al modului de dobândire a dreptului de proprietate;
- Schița cadastrală + încheierea de intabulare + extras CF pentru informare din care să rezulte că imobilul este liber de orice sarcini;
- Cartea tehnică a construcției, care să conțină toate documentele prevăzute de lege, completată la zi;
- Certificatul de performanță energetică a clădirii care să ateste încadrarea în clasa energetică, la momentul predării;
- Dovada schimbării destinației imobilului, eliberat de organele competente, în cazul în care a avut o altă destinație la momentul eliberării autorizației de construcție;
- Dovezi cu privire la plata la zi a utilităților;
- Certificat de atestare fiscală pentru imobil, emis de D.I.T.L. București;
- Certificatele de garanție oferite de producători pentru echipamentele din starea de fixație, după caz;
- Dovada încetării Contractelor de închiriere/comodat - dacă este cazul;
- Raportul/rapoartele expertizei/expertizelor tehnice realizat/realizate de către experți tehnici atestat și raport/rapoarte de evaluare de către evaluatori atestați ANEVAR;
-în situația în care spațiile din cadrul imobilului sunt ocupate prin diferite contracte de închiriere/comodat/ dare în folosință etc., ofertantul se obligă, la data vânzării, să predea imobilul liber de orice sarcină.
- Alte documente necesare în vederea perfectării vânzării, potrivit prevederilor legale la acea dată.

Până la data încheierii procesului verbal de recepție, toate costurile aferente utilităților, întreținerii, asigurării mentenanței imobilului, revin vânzătorului.